

Umweltrelevante Stellungnahmen

- Landesdirektion Sachsen, 26.07.2022
- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge,
Stabsstelle Strategie und Kreisentwicklung, 31.08.2022
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und
Geologie, 31.08.2022

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Planungsbüro Bothe
Wasastraße 8
01219 Dresden

nachrichtlich per E-Mail an:
- LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
- RPV Oberes Elbtal/Osterzgebirge

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Ines Heinze

Durchwahl
Telefon +49 351 825-3410
Telefax +49 351 825-9301

ines.heinze@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
DD34-2417/346/73

Dresden,
26. Juli 2022

Stadt Wilsdruff
Bebauungsplan Nr. 31 Gewerbegebiet „Hühndorfer Straße“
Frühzeitige Beteiligung der Raumordnungsbehörde nach § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 7. Juli 2022 (per E-Mail)

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende

raumordnerische Stellungnahme ab:

Dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hühndorfer Straße“ der Stadt Wilsdruff stehen grundsätzlich keine Erfordernisse der Raumordnung¹ entgegen.

Begründung

Sachverhalt

Die Stadt Wilsdruff plant im Anschluss an einen bestehenden Gewerbe-standort die Entwicklung eines weiteren Gewerbegebietes im Bereich der Hühndorfer Straße.

¹ Beurteilungsmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung. Das sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (z. B. in Aufstellung befindliche Ziele).

MACH
WAS
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Abteilung 3 – Infrastruktur
Olbrichtplatz 1
01099 Dresden

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sach-
sen
IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
DVB Linien 7, 8 und 64
Haltestelle Stauffenbergallee

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze vor dem Gebäude.

*Informationen zum Zugang für ver-
schlüsselte / signierte E-Mails /
elektronische Dokumente sowie
elektronische Zugangswege finden
Sie unter
www.lds.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie
unter www.lds.sachsen.de/datenschutz.

Der ca. 13,5 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hühndorfer Straße“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wilsdruff (in der Fassung der 1. Änderung) als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Neben der geplanten gewerblichen Nutzung sind im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche zur Unterbringung des geplanten Sendemast-Denkmal, die langfristige Umwandlung der bestehenden Gartenanlage in einen Park sowie ein Standort für einen Hochbehälter zur Wasserversorgung vorgesehen.

Rechtliche Grundlagen

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 582), verbindlich seit 31. August 2013;
- Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17. September 2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020

Raumordnerische Bewertung

Grundlage für die raumordnerische Bewertung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes sind die im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) dokumentierten landesplanerischen Ziele und Grundsätze, insbesondere zur Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie die Festlegungen des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge.

So sollen gemäß Grundsatz 2.3.1.1 LEP 2013 im Freistaat Sachsen die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestände geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

Die Stadt Wilsdruff ist im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge als Grundzentrum mit besonderer Gemeindefunktion Gewerbe festgelegt (Ziele 1.1.1 und 1.2.1 Regionalplan). Die Planungsabsicht, die aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird, steht somit mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 und der im Regionalplan vorgenommenen Funktionszuweisung als Grundzentrum mit besonderer Gemeindefunktion „Gewerbe“ im Einklang.

In Bezug auf die Bewertung der umweltfachlichen Belange wird auf die zuständigen Fachbehörden verwiesen.

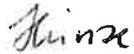
Hinweise

Einschränkende Nutzungsbedingungen oder konkurrierende Nutzungsansprüche aus dem Raumordnungskataster sind für die überplante Fläche nicht bekannt.

Hinweise und Anregungen zu der nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung werden durch uns nicht gegeben, da die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad nicht Gegenstand der Raumordnung ist.

Wir bitten Sie, uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens (Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) im Rahmen Ihrer gesetzlichen Mitteilungspflicht gemäß § 18 SächsLPIG zu informieren.²

Mit freundlichen Grüßen



Ines Heinze
Referentin Raumordnung

² § 18 Abs. 1 SächsLPIG: „Die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts nach § 4 Absatz 1 Satz 2 des Raumordnungsgesetzes sind verpflichtet, der Raumordnungsbehörde unaufgefordert die von ihnen beabsichtigten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich zur Führung des Raumordnungskatasters mitzuteilen sowie unverzüglich über wesentliche Änderungen zu informieren. Die Gemeinden informieren die Raumordnungsbehörde bei Wirksamwerden der Flächennutzungspläne und bei Inkrafttreten der Bebauungspläne über deren Inhalt und deren räumlichen Geltungsbereich. Behörden sind darüber hinaus verpflichtet, der Raumordnungsbehörde die im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu ihrer Kenntnis gelangten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich mitzuteilen.“



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Planungsbüro Bothe
Wasastraße 8
01219 Dresden

nachrichtlich per E-Mail an:
- Landesdirektion Sachsen
- RPV Oberes Elbtal/Osterzgebirge

vorab per E-Mail an:
info@planungsbuero-bothe.de

Datum: 31.08.2022
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und
Kreisentwicklung
Ansprechpartner: Herr Mandl
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: EF/0.16
Telefon: 03501 515 3234
Aktenzeichen: 0004-14.6.28-621.4-410.140-12.0
E-Mail: rew@landratsamt-pirna.de

Bebauungsplan Nr. 31 Gewerbegebiet „Hühndorfer Straße“, Stadt Wilsdruff

Verfahren nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB), frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf i. d. F. v. Juni 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übergebe ich Ihnen die Stellungnahme des Landratsamtes zum im Betreff genannten Vorhaben:

A Votum:

Zu dem Vorhaben der Erweiterung der Gewerbefläche „Hühndorfer Höhe“ mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 31 Gewerbegebiet „Hühndorfer Straße“ mit Flächen für die gewerbliche und industrielle Nutzung, bestehen aus Sicht der zu vertretenden Belange des Landratsamtes Einwände, Forderungen und Hinweise.

Die Planungsunterlagen zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan sind gemäß den nachfolgenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche zu überarbeiten. Art und Umfang entnehmen Sie bitte dem Nachfolgenden.

B Ausgewertete Unterlagen:

Vorentwurf des Bebauungsplanes, bearbeitet durch das Planungsbüro Bothe, mit Posteingang am 07.07.2022 mit den Planteilen

- [1] Planzeichnung und textliche Festsetzungen
- [2] Begründung (einschließlich Erläuterungen zur Grünordnung - Landschaftsarchitekturbüro Grohmann)

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die E-Mail-Adresse kontakt@landratsamt-pirna.de

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)
Internet: www.landratsamt-pirna.de

Öffnungszeiten:

Montag	08:00 - 12:00 Uhr
Dienstag/Donnerstag	08:00 - 12:00 Uhr
	13:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch	Schließtag
Freitag	08:00 - 12:00 Uhr

Hinweis:

Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen. Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.



jeweils in der Planfassung vom Juni 2022, sowie

[3] Entwässerungskonzept Regenwasser (Anlage der Begründung), von Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG, i. d. F. v. 06.04.2021

C Stellungnahmen der Fachbereiche

Regionalentwicklung

In Bezug auf die Belange der Raumordnung wird auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge sowie die der Landesdirektion Sachsen als obere Raumordnungsbehörde verwiesen.

Bauleitplanung

Der ca. 13,5 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hühndorfer Straße“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wilsdruff (in der Fassung der 1. Änderung) als gewerbliche Baufläche dargestellt.

1. Zu der Planzeichnung:

a) Anforderungen an Festsetzungen und an die Verwendung von Planzeichen:

Gemäß § 2 Abs. 1 Planzeichenverordnung (PlanZV) sind bei der Darstellung des Planinhalts als Planzeichen in den Bauleitplänen, die in der Anlage dieser Verordnung enthaltenen Planzeichen zu verwenden. Dies gilt auch insbesondere für Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke. Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 5 PlanZV sind Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke zusätzlich zu den Planzeichen als solche zu bezeichnen (Planzeichenerklärung).

Es wird an dieser Stelle allgemein darauf hingewiesen, dass Festsetzungen und Planinhalte in verbindlichen Bauleitplänen stets eindeutig, vollziehbar und zukunftsfähig auszugestalten sind. Es ist darauf zu achten, dass sich alle Planteile des Bebauungsplanes miteinander im Einklang befinden. Des Weiteren ist sicherzustellen, dass die verwendeten Planzeichen sowie alle Darstellungen ohne Normcharakter im Bebauungsplan (§ 2 Abs. 4 PlanZV) erklärt werden. Festsetzungen in Bebauungsplänen sind unwirksam, wenn sie nicht hinreichend bestimmt sind.

b) Verkehrsflächen:

Die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen sind unter Beachtung der Ausführungen unter Pkt. 1.a) dieser Fachteilstellungnahme entsprechend auszuführen und auszugestalten. Die Erforderlichkeit der Ergänzung der Planzeichen der PlanZV um die Planzeichen „Feldweg“, „Gartenweg“, „Fußweg“ ist zu überprüfen.

Weiter ist bei der Festsetzung der verschiedenen Verkehrsflächen aus dem Bebauungsplan nicht lesbar, ob diese als Privatstraße oder öffentliche Straße gewidmet werden sollen. Diese Angabe zu den Verkehrsflächen im Rechtsplan ist essentiell und in entsprechender Weise ergänzend festzusetzen. Im Fall der Festsetzung von Privatstraßen ist zu prüfen, ob eine Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leistungsrechten für die Benutzung der Straßen und Wege durch bspw. Versorgungsunternehmen oder anderen etc. erforderlich wird.

c) Baufelder:

Die Baufelder sind in sich und in Bezug auf ihrer Lage im Plangebiet an einem unveränderlichen Bezugspunkt eindeutig zu vermaßen.



d) Höhenangaben für die Bebauung:

Als Höhenbezugspunkt ist ein unveränderlicher Punkt festzusetzen. Das „natürliche Gelände“ ist veränderlich und bereits bei der Erschließung eines Baugebietes bereits zum Teil nicht mehr vorhanden. In dem Bebauungsplan sollten die Höhen entsprechend eingetragen werden, sodass auch die Höhenentwicklung abgeleitet werden kann. Sie sind als m NHN / DHHN 2016 anzugeben.

Redaktionelle Hinweise:

a) Überschriften Planzeichenerklärung / Textlichen Festsetzungen:

Die Struktur der Überschriften sowie die Aufteilung der Ebenen im Bebauungsplan sollten für eine bessere Lesbarkeit hinsichtlich Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen überprüft und überdacht werden.

Es ist für die bessere Lesbarkeit des Bebauungsplans sinnvoll, die entsprechenden Planteile zu unterteilen in Planteil A – Planzeichnung, Planteil B – Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung, Planteil C – Begründung mit Umweltbericht.

b) Schreibfehler unter textlichen Festsetzungen (Gebäudehöhe):

Es ist ein Schreibfehler unter den textlichen Festsetzungen unter der getroffenen Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bei dem Wort mittlere aufgetreten.

c) Inhaltsverzeichnis der Begründung:

Die Seitenangaben im Inhaltsverzeichnis der Begründung ist zu überprüfen und an den entsprechenden Stellen zu korrigieren.

d) Maßstabsangabe:

Angesichts der fehlenden Bemaßungs-Planeinträge für die Baufelder sollte zumindest eine Maßstabsleiste in der Planzeichnung, Planzeichenerklärung oder Plankopf ergänzt werden.

Bauaufsicht und Bauordnungsrecht

Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde bestehen keine Einwände zu dieser Planungsabsicht der Gemeinde.

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die geplante innere (private) Erschließung der Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche nicht über Baulasten erfolgen darf.

Denkmalschutz

Das Referat Denkmalschutz nimmt als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) als zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung:

Die Belange des Denkmalschutzes sind berührt und werden durch die vorliegende Planung nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen in einem Bebauungsplan Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Im Geltungsbereich des hier vorgelegten Bebauungsplanvorentwurfes befindet sich ein archäologischer Relevanzbereich (Siedlung unbekannter Zeitstellung [D-37850-02], mittelalterliche Ortskerne [D-37850-01, D-37870-01], mittelalterliche Befestigung [D-37870-02]). Die archäologische



Relevanz belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Die konkrete Lage und Ausdehnung des Relevanzbereiches kann beim Landesamt für Archäologie erfragt werden.

Der archäologische Relevanzbereich ist nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen, da dies für die städtebauliche Beurteilung von etwaigen Baugesuchen notwendig, zumindest aber zweckmäßig ist. Dabei kommt der nachrichtlichen Übernahme die Aufgabe zu, jeden Betroffenen darüber zu unterrichten, dass die Nutzung der Flächen durch überlagernde fachrechtliche normative Festsetzungen (hier des Denkmalschutzes) beschränkt sein kann (Spannowsky in BeckOK - BauGB, § 9 Rn. 182).

Folgende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufzunehmen:

1. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie, im von Bautätigkeit betroffenen Areal, archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
2. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Naturschutz

Aufgrund gegenwärtig krankheitsbedingter Ausfälle kann im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nur eine Teilstellungnahme erfolgen. Eine vollständige Ausführung zu allen Detaildarstellungen des Bebauungsplanes ist aus gegebenen Anlässen gegenwärtig leider nicht möglich.

Es bestehen aus Sicht des Referates Naturschutz erhebliche Anforderungen an die Umweltprüfung.

Hierzu bestehen die folgenden Bedenken und Einwände zu der vorgelegten Planung:

Die Ausweitung des Gewerbe-/Industriestandortes Hühndorfer Höhe hat zwischenzeitlich Dimensionierungen erreicht, wo frühere Kompensationsmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld ihre Funktion verlieren oder darin eingeschränkt werden.

In der vorliegenden Erläuterung/Begründung zur Grünordnung sind Ausführungen, welche die großflächige bauliche Ausdehnung in diesen Bereichen nur unterschwellig darstellen bzw. sogar verharmlosen.

Die Bewertung des Ackerlandes – obwohl in der umweltgerechten Landbewirtschaftung integriert – als niedrigste Form zuzüglich einer Zuordnung zu minderwertiger Qualität mit doch entgegengesprechenden Ackerwertzahlen sind schwer als sachliche Grundlage für eine diesbezügliche Wertung dienlich.

Auch sind Bewertungen für grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen/Pflanzung im Gebiet und am Rand nicht gleichsetzbar mit Pflanzungen/Hecken (ÖG 1-3) im freien Landschaftsraum.



Die hochwertigen Biotopflächen (M1) unterliegen eher einer Verinselung als einer Aufwertung und Kompensation.

Es wird nicht als den Anforderungen der Gesellschaft entsprechend gesehen, dass eine Bilanz der Eingriffsbewertung mit ca. 80 % als ausgeglichen bezeichnet wird – zudem nicht einmal Entsiegelungsmaßnahmen eingeordnet sind.

Die Ausführungen ab Seite 19 sind für eine realistische Wertung der Planung ungeeignet. Es ist dringlich eine Realitätsnähe zu finden.

Die Auseinandersetzung mit den vielfach kritikwürdigen Ausführungen dieser Vorlage übersteigt unsere verfügbare Kapazität, wir bitten daher mit diesen Darstellungen auszukommen.

Für notwendig werdende Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde können Sie sich mit Ihrem Anliegen an die E-Mailadresse naturschutz@landratsamt-pirna.de wenden oder an den Ansprechpartner Herrn Dr. Wertschütz (Kontakt per E-Mail: Dr.Friedhart.Werthschuetz@landratsamt-pirna.de; Telefon: +49 3501 515 3434).

Forsthoheit

Durch das geplante Vorhaben werden forstliche Belange berührt.

Die im Nordwesten liegende Baumbestockung auf dem Flurstück 729/23 der Gemarkung Wilsdruff ist Wald im Sinne § 2 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG). Nach § 2 Abs. 1 SächsWaldG ist jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche Wald, die durch ihre Größe geeignet ist, eine Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktion auszuüben. „Die Waldeigenschaft ist dabei unabhängig von der Entstehung der Bestockung und erfasst sowohl natürlich bestockte (Sukzession) wie künstlich bestockte Flächen. Auch die Funktionen der Bestockung und die mit ihr verfolgten Zwecke spielen für die Waldeigenschaft keine Rolle“ (VG Dresden, Ur. v. 25.9.2002. 12 K 1763/00, zit. nach juris.). „Ebenso wenig kommt es darauf an, ob ein Wald im Grundbuch oder Waldflächenverzeichnis erfasst ist, wie er bestockt ist oder wie er genutzt wird“ (vgl. Klose/Orf § 2 Rn. 9). „Nach dem Wortlaut der Vorschrift ist Voraussetzung für die Waldeigenschaft lediglich, dass es sich um eine mit Waldbäumen und Waldsträuchern bestockte Grundfläche handelt. Unter die Begriffe „Waldbäume“ und „Waldsträucher“ fallen nach der walddrechtlichen Praxis „alle forstlichen Laubbaum-, Nadelbaum- und Straucharten, unabhängig davon, ob sie in- oder fremdländischer Herkunft sind“ (LT-Drs. 1/924, S. 2), „ob sie wild wachsen oder im Anbau kultiviert werden“ (vgl. Dipper § 2 Rn.6).

Die untere Forstbehörde fordert hiermit, diese Waldfläche in der Planzeichnung als Wald festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr.18b BauGB).

Durch diese Situation ergibt sich, dass zwischen der bestehenden Waldaußenkante und der geplanten Bebauung ein entsprechend § 25 Abs. 3 SächsWaldG zu fordernder Abstand herzustellen ist. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein, die gleiche Entfernung trifft auf Gebäude zu. Gründe für den geforderten Waldabstand von 30 m sind u. a. die Sicherung von Leben und Gesundheit von Menschen gegen Gefahren durch umstürzende Bäume, fallende Äste oder Waldbrand. Auf dem Standort kann ein Umstürzen der Bäume oder ein Waldbrand nicht ausgeschlossen werden.

Eine Einordnung der Gebäude sollte daher unter Einhaltung des Waldabstandes von 30 m erfolgen. Die Errichtung von reinen Lager-, Abstell- und Verkehrsflächen ist im 30 m-Bereich jedoch möglich. Dies betrifft auch die Errichtung einer Zisterne.

Das freie Betretungsrecht der Waldfläche ist auch für die Zukunft zu sichern.

Bei Berücksichtigung der o. g. Aspekte ist aus Sicht der Forstbehörde ein Benehmen herstellbar.



Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist mit der Umweltprüfung eine detaillierte schalltechnische Bewertung vorzunehmen.

Der Geltungsbereich des B-Plans grenzt unmittelbar an einer bestehenden Kleingartenanlage an. In ca. 150 m südwestliche Richtung befindet sich die erste Wohnbebauung auf gemischter Baufläche und in 230 m gleicher Richtung auf Wohnbaufläche entsprechend dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Wilsdruff.

Für das geplante Industriegebiet (GI) und dem Gewerbegebiet (GE) sind unter Berücksichtigung der Vorbelastung flächenbezogene Schallleistungspegel zu errechnen und im Textteil des B-Plans festzulegen.

Diese sind entsprechend niedrig zu dimensionieren, dass die Immissionen in der Kleingartenanlage (tags) und an den nächsten Wohnbebauungen im Einwirkungsbereich deutlich unter den Immissionsrichtwert der TA Lärm liegen, so dass auch weitere Gewerbeansiedlungen (ggf. mit Einschränkungen) möglich sind.

Aus immissionsschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht wird empfohlen den südwestlichen Teil des Flurstücks 729/23 der Gemarkung Wilsdruff zu einem Gewerbegebiet oder besser noch einem eingeschränkten Gewerbegebiet zu ändern.

Gewässerschutz

Aus der Sicht des Gewässerschutzes bestehen Bedenken zu dem vorgelegten Vorentwurf des Bauungsplanes. Da eine detaillierte planerische Befassung mit der Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers in den vorgelegten Planunterlagen einschließlich Entwässerungskonzept fehlt, ist eine abschließende wasserrechtliche und -fachliche Bewertung nicht möglich.

Die im Entwässerungskonzept beschriebene Variante, einen Teil des Niederschlagswassers in das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB) am Zufluss zum Kaufbach einzuleiten, ist nach derzeitigem Sachstand nicht plausibel.

Die Einleitung von Niederschlagswasser aus einem neu zu errichtenden RRB in einer Höhe von 20 l/s in den Zufluss zur Wilden Sau ist unzulässig.

Im Rahmen der Erarbeitung des Erschließungskonzepts und der Fortführung des bestehenden Entwässerungskonzepts sind folgende Prüfbemerkungen/Nachforderungen zwingend zu berücksichtigen:

1. Die Ausarbeitung eines ergänzenden dezentralen Entwässerungskonzeptes ist im Zuge der Fortführung der Planung weiter zu verfolgen. Die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort stellt die Vorzugsvariante der Niederschlagswasserentsorgung dar, da auf diesem Weg durch Verdunstung und Grundwasserneubildung der Erhalt des regionalen Wasserhaushalts gefördert wird.
2. Im Entwässerungskonzept wird angeführt, dass es bezüglich der Ermittlung der zulässigen Einleitmenge in den Zufluss zur Wilden Sau eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde gab. Demnach wäre für die Ermittlung der zulässigen Einleitmenge eine Betrachtung nach DWA-M 153 ausreichend. Diese Abstimmung wurde mit dem Ingenieurbüro Olbrich & Partner am 22.02.2021 getroffen. Am 21.12.2021 wurde dem Planungsbüro Olbrich & Partner und der Stadtverwaltung Wilsdruff per E-Mail mitgeteilt, dass für die weitere Planung und die damit



verbundene qualitative und quantitative Bewertung der Einleitung des Regenwassers das mittlerweile etablierte Merkblatt DWA-A 102 zu verwenden ist. Dies wurde in Unterlage Nr. [3] (Entwässerungskonzept) nicht berücksichtigt bzw. war nicht Bestandteil der Aufgabenstellung des Planungsbüros.

3. Der vorläufig angenommene Drosselabfluss von 20 l/s aus dem geplanten RRB1 wird aus Sicht des Gewässerschutzes als viel zu hoch eingeschätzt. Die Einleitungsstelle ins Gewässer liegt nicht – wie in Unterlage Nr. [2] (Begründung) beschrieben – an der Wilden Sau, sondern am Zufluss zur Wilden Sau. Dabei handelt es sich um ein sehr kleines Gewässer. Zudem besteht für die Wilde Sau selbst ein erhöhtes Hochwasserrisiko und sie ist bereits hydraulisch überlastet. Die Berechnung für das erforderliche Retentionsvolumen des RRB1 ist daher nach DWA-A 117 mit dem einfachen Verfahren, auf Basis eines entsprechend verringerten Drosselabflusses und anhand der anfallenden Niederschlagsmengen für ein 10-jähriges Bemessungsereignis ($n=0,1$) mit Datenbasis KOSTRA-DWD 2010R zu ermitteln.
4. Es wird im Entwässerungskonzept angeführt, dass das bereits errichtete RRB am Zufluss zum Kaufbach über einen Puffer von 1000 m³ Stauvolumen verfügt. Diese Angabe ist nicht nachvollziehbar. Gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung vom 24.07.2008 wurde die Ermittlung des Retentionsvolumens des RRB Kaufbach auf Basis eines 10-jährigen Bemessungsereignisses ($n=0,1$) mit Datenbasis KOSTRA-DWD 2000 ermittelt (2800 m³). Das tatsächlich errichtete Stauvolumen soll 5440 m³ betragen. In den Erläuterungen zur Regenwasserentsorgung vom Gewerbegebiet Hühndorfer Höhe BA 3, Müller-Miklaw-Nickel Ing. Gesellschaft mbH vom 05.02.2016 wurde festgestellt, dass das vorhandene RRB am Zufluss zum Kaufbach mit einem Stauvolumen von 5440 m³ bereits im Endausbau von B-Plangebiet 2a (bei 80 % Bebauung) und B. Braun (BA 1-4) bei einem 5-jährigen Bemessungsereignis ein Fehlvolumen von 468 m³ aufweisen würde.

Zudem kann durch Verlandung und Bewuchs das tatsächliche Nutzvolumen in den letzten Jahren stark verringert worden sein. Daher ist eine Bestandsaufnahme des RRB am Zufluss zum Kaufbach bezüglich des baulichen Zustandes durchzuführen und es ist gegebenenfalls eine Neuvermessung vorzunehmen.

Weiterhin sind im Rahmen der Überplanung des RRB am Zufluss zum Kaufbach alle bereits vorhandenen und noch realisierbaren Teileinzugsgebietsflächen (Endausbau Gewerbegebiet Hühndorfer Höhe BA3 – 2a und 2c mit B. Braun (BA1-4) sowie die Flächenerweiterung von Eberspächer Exhaust Technology Wilsdruff GmbH & Co. KG) zu betrachten. Im wasserrechtlichen Bescheid vom 24.07.2008 wurde das gesamte Einzugsgebiet für das RRB Kaufbach noch mit 12 ha Gesamtfläche angegeben, in den letzten Jahren hat sich die Einzugsgebietsgröße durch verschiedene Gewerbegebietserweiterungen erheblich vergrößert.

Danach ist eine Neubewertung der bisher geplanten Einleitung von Niederschlagswasser aus der Fläche 3 in das RRB am Zufluss zum Kaufbach durchzuführen.

5. Die Angaben zu den betrachteten Teileinzugsgebietsflächen aus dem Entwässerungskonzept sowie aus dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 31 (Begründung sowie Planzeichnung und textliche Festsetzungen) stimmen nicht überein und sind zu überprüfen. Im Entwässerungskonzept werden für die Ermittlung der erforderlichen Retentionsvolumina anscheinend nur die reinen Dachflächen zugrunde gelegt (Annahme Schrägdach mit Abflussbeiwert 0,9 für die Flächen A1, A2 und A3). Alle sonstigen befestigten und abflusswirksamen Teilflächen wie Straßenverkehrsflächen, Fußwege oder die geplanten Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Entwässerungskonzept ebenfalls mit zu betrachten. Das Gutachten ist dahingehend zu überarbeiten.



6. Der bereits geführte Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 ist nach Aktualisierung der ein-zubeziehenden Teilflächen ebenfalls zu überarbeiten und auszuwerten.
7. Allgemeiner Hinweis zur Bemessung des Rückhaltevolumens:
Ist keine geregelte Drossel vorgesehen, sollte der maßgebende Drosselabfluss für die Berechnung des Retentionsvolumens als arithmetisches Mittel zwischen dem Abfluss bei Speicherbeginn und Vollenfüllung der Rückhalteinlage angesetzt werden (vgl. DWA-A 117).

Abfall, Boden und Altlasten

Zu dem vorgelegten Vorentwurf bestehen aus der Sicht der unteren Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde keine Einwände, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden.

Hinweise zu Altlasten/Bodenschutz:

Die von dem Vorhaben betroffenen Flurstücke in der Gemarkung Wilsdruff sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlasten oder altlastverdächtige Flächen erfasst. Es wird um Beachtung gebeten, dass sich auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes jedoch bisher unbekannte Altlasten oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen befinden können.

Sollten während der Erd- und Tiefbauarbeiten Kontaminationen festgestellt (z. B. erkennbar durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand) oder selbst verursacht werden, so sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde (Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten) anzuzeigen. In diesem Fall ist der Bauherr verpflichtet, die weitere Verfahrensweise mit der o. g. zuständigen Behörde abzustimmen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird.

Hinweise zu Abfall:

Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG zu beseitigen.

Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosigkeit der Verwertung zu richten. Es darf insbesondere nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf kommen.

Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) anzudienen, soweit diese nicht durch eine der Abfallsatzungen des örE von der Entsorgung ausgeschlossen sind. Die aktuell gültigen Abfallsatzungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) sind zu beachten.

Bei der Entsorgung von gefährlichen Abfällen sind die Vorgaben der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

Ländliche Entwicklung und Bodenordnung

Das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes östlich der Kreisstraße K 9034 liegt im Neuordnungsverfahren Kaufbach.



Die Teilnehmergeinschaft Ländliche Neuordnung Kaufbach (TG) hat Bedenken zu dem derzeitigen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 31 Gewerbegebiet „Hühndorfer Straße“. Die Bedenken richten sich gegen die südliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Flurstück Nr. 729/23 und 742/8).

Die TG hat für das Verfahrensgebiet die Gewannenvermessung (Teil der festzulegenden, zukünftigen Flurstücke) sowie die Wertermittlung mit der dortigen landwirtschaftlichen Fläche abgeschlossen. Die Gewinnengrenze zwischen den o.a. Flurstücken wurde entsprechend der Örtlichkeit vermarktet und aufgemessen (s. Anlage). Sie weicht im Mittel um ca. 2 m von der derzeitigen Flurstücksgrenze ab. In der Ländlichen Neuordnung Kaufbach war ein geringfügiger Flächenaustausch zwischen der Stadt Wilsdruff und dem Eigentümer des Flurstückes Nr. 742/8 geplant.

Der ebenfalls an der o. g. Flurstücksgrenze verlaufende, offene Graben zur Ableitung von Regenwasser sollte sich ebenfalls an der zukünftigen Flurstücksgrenze orientieren.

Die TG bittet die Stadt Wilsdruff gemeinsam um eine Lösungsfindung für die südliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Landwirtschaft und Agrarstruktur

Es bestehen aus der Sicht agrarstruktureller und landwirtschaftlicher Belange erhebliche Bedenken hinsichtlich der beabsichtigten dauerhaften Inanspruchnahme von über 13,5 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche (Acker und Grünland) für außerlandwirtschaftliche Zwecke.

Zur Qualität der Böden heißt auf Seite 13 in der „Begründung/Erläuterungen zur Grünordnung, dass die meisten Böden eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit haben. Bei einer Umsetzung des Vorhabens würde die innerhalb des Territoriums für die Nahrungsmittelherstellung zur Verfügung stehende landwirtschaftliche Nutzfläche um über 13 ha reduziert.

Immobilien- und Baumanagement

Der Landkreis ist gemäß den getroffenen Angaben in den vorgelegten Unterlagen zu den betroffenen Flurstücken nicht unmittelbar als Liegenschaftseigentümer von dem Bebauungsplan betroffen. Es bestehen daher seitens der zu vertretenden Belange des Landratsamtes keine Bedenken aus Sicht des Immobilien- und Baumanagements.

Katastrophenschutz, Feuerwehr- und Rettungswesen

Aus den Planungsunterlagen sind keine Aussagen zur Löschwasserversorgung zu finden. In der Regel steht aus dem Trinkwassernetz nicht ausreichend Löschwasser zur Verfügung. Somit kann auch nicht abgeschätzt werden ob dies für die geplante Gebietserweiterung ausreicht. Dies ist über den Trinkwasserverband zu erfragen. Sollte die Löschwassermenge nicht ausreichend sein, ist eine unabhängige Löschwasserversorgung vorzusehen. Der Bedarf an Löschwasser richtet sich nach der Art der baulichen Nutzung (nach BauNVO) und der Intensität (Geschoßflächenzahl) der Nutzung sowie der Gefahr der Brandausbreitung. Für Gewerbegebiete liegen diese Bedarfe im Mittel bei 96 m³/h, bei Industriegebieten bei 192 m³/h. In der Regel sind Wasservorräte für mindestens zwei Stunden vorzuhalten.

Daher sollte in der fortführenden Planung die örtliche Brandschutzbehörde eingebunden werden.



Straßenverwaltung und Verkehrsrecht

Der Bebauungsplan berührt die Hühndorfer Höhe, Kreisstraße K 9034, außerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Station 4947 099B/ 0,480 bis Station 4947 099B/ 0,871. Ein Teilstück dieser Kreisstraße wurde von Station 4947 099B/ 0,700 bis Station 4947 099B/ 0,871 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert. Von Station 4947 099B/ 0,480 bis Station 4947 099B/ 0,700 verläuft die Grenze des B-Plan-Gebietes entlang des Straßenflurstückes (Kreisstraße liegt außerhalb).

Zufahrten (BG 4. Verkehrliche Erschließung):

Der Plan weist die Verkehrserschließung über Zufahrten in die östlich und westlich gelegenen Flächen von der K 9034 bei Station 4947 099B/ 0,740 aus. Es handelt sich um bereits vorhandene Zufahrten, welche für den neuen Verkehr regelgerecht auszubauen sind. Die Ausbildung der Ausrundungen hat entsprechend der Schleppkurven zu erfolgen.

Es sind die erforderlichen Sichtdreiecke herzustellen. Die geplante Bepflanzung darf nicht höher als 0,80 m sein.

Über diese Zufahrten sind zukünftig alle Gewerbegrundstücke zu erschließen. Weitere Zufahrten von der Kreisstraße werden nicht genehmigt.

Die Ausführungsplanung für diese Zufahrten sowie für die zur Erschließung des neuen Hochbehälters geplante 4,0 m breite Zuwegung parallel der Parkplatzzufahrt der Firma „Eberspächer“ ist dem Landkreis rechtzeitig zur straßenbaulichen Genehmigung vorzulegen.

Fußgänger und Radfahrer:

Auf der gesamten Strecke der K 9034 ist ein Gehweg vorhanden.

Die Radwegkonzeption des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge weist für die Hühndorfer Höhe (K 9034) einen dringlichen Radwegbedarf aus. Deshalb sind entsprechende Vorbehaltsflächen im B-Plangebiet an der K 9034, von Station 4947 099B/ 0,480 bis Station 4947 099B/ 0,871, zu berücksichtigen und festzusetzen.

Diesbezüglich muss der Vorentwurf Nachbesserung erfahren.

Neufestsetzung Ortsdurchfahrt/ Anbauverbot:

Es ist vorgesehen, im Bereich der Bebauung zukünftig eine straßenrechtliche Ortsdurchfahrt auszuweisen (voraussichtlich Verknüpfungsbereich). Der Stadt Wilsdruff obliegen damit u. a. die Bau- und Unterhaltungslast des Gehweges sowie die Zuständigkeit der Entwässerungsanlagen.

Der derzeitige Tatbestand der straßenrechtlichen freien Strecke bedeutet einen Anbauverbots- und Anbaubeschränkungsbereich auf mindestens 20 m entlang der Straße (außerhalb Ortsdurchfahrt, § 24 SächsStrG).

Hinsichtlich der zukünftigen Ortsdurchfahrt wird der Anbauverbotsbereich auf 10 m reduziert. Der Vorentwurf ist dahingehend zu überprüfen und ggf. zu ändern.

Park- und Stellplätze:

Die für die einzelnen Gewerbestandorte erforderlichen Park- und Stellplätze sind in der weiteren Planung innerhalb der einzelnen Grundstücke einzuordnen. Das Halten und Parken von LKW und PKW auf der K 9034 ist auszuschließen.



Entwässerungsanlagen (BG 4. Niederschlagswasser):

Das Entwässerungskonzept zur grundsätzlichen Lösbarkeit der Entwässerung liegt dem Vorentwurf bei.

Die Zuständigkeit der herzustellenden Entwässerungsanlagen obliegt der Stadt. Es ist zu gewährleisten, dass durch das Vorhaben kein zusätzliches Wasser auf die Straßenfläche gelangt.

Sofern Entwässerungsanlagen im Straßenkörper der K 9034 verlegt werden sollen, bedarf es der straßenrechtlichen Regelung.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern usw. (BG 5. Grünordnerische Maßnahmen):

Es wird u. a. ausgeführt, dass vorhandene Pflanzungen erhalten bleiben.

Neu geplante Baum- und Strauchpflanzungen entlang der K 9034 sind hinsichtlich der Standorte rechtzeitig mit dem Landkreis abzustimmen.

Die Unterhaltung der Pflanzungen obliegt der Stadt. Entsprechende Vereinbarungen sind mit dem Landkreis abzuschließen.

Die Zufahrten zur Kreisstraße sind bauliche mit einem abgesenkten Bord entlang des Fahrbahnrandes der Kreisstraße herzustellen, damit die Regelung der Vorfahrt eindeutig erkennbar ist. Auf der Seite, wo sich der baulich hergestellte Fußweg befindet, ist bereits eine solche Bordabsenkung an der K 9034 vorhanden. Im weiteren Verfahren sind gegebenenfalls notwendige Anpassungen der Beschilderungen mit der unteren Verkehrsbehörde rechtzeitig vorher abzustimmen.

Diese Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten.

Wirtschaftsförderung

Zu dem Vorhaben bestehen aus Sicht der Stabsstelle Wirtschaftsförderung keine Einwände.

Die Stadt Wilsdruff hat eine sehr gute Auslastung der Gewerbegebiete zu verzeichnen. Um die bestehende Nachfrage nach Gewerbegebiete bedienen zu können, wird das Vorhaben aus unserer Sicht ausdrücklich begrüßt.

Menschen mit Behinderung

Im Sinne der Inklusion sind örtliche Strukturen, Zuwegungen, öffentliche Räume und Gebäude so zu gestalten, dass sie von Menschen mit und ohne Behinderung, Frauen und Männern, Kindern, alten Menschen, eben von allen Menschen genutzt werden können. Bei der Erschließung sind natürlich die Vorgaben zur Barrierefreiheit einzuhalten, sodass künftig auch Menschen mit Beeinträchtigung ihren Arbeitsplatz ohne fremde Hilfe gut erreichen können.

Der Bedarf an barrierefreien Strukturen und Gebäuden wird in den nächsten Jahren erheblich steigen und sollte bei künftigen Planungen berücksichtigt werden und eine gesteigerte Aufmerksamkeit erfahren.

Siedlungshygiene

Aus bau- und siedlungshygienischer Sicht bestehen keine Einwände zum Vorhaben. Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom



10. März 2016 - BGBl. I S. 459 - in der geltenden Fassung) entsprechende Versorgung sowie eine normgerechte Abwasserbeseitigung sind auch während der Bauphase zu sichern.

Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, erforderlich sein, kann (auch abschnittsweise) durch das Gesundheitsamt eine schriftliche Freigabe angefordert werden. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen.

Vermessungswesen und Katasterinformation

Der Nachweis, dass die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Bereich des Bebauungsplanes dem katastermäßigen Bestand entspricht, ist durch das Vermessungsamt zu bestätigen. Die Verfahrensleiste ist entsprechend zu ergänzen.

Gemäß § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.

Mit freundlichen Grüßen

M. Otto
Stabsstellenleiter

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Postfach 540137 | 01311 Dresden

per E-Mail
info@planungsbuero-bothe.de

Planungsbüro Bothe
Wasastraße 8
01219 Dresden

Bebauungsplan Nr. 31 Gewerbegebiet "Hühndorfer Straße" der Stadt Wilsdruff - Frühzeitige Beteiligung zum Plan Stand Juni 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter den Gliederungspunkten 2.1, 3.1 und 4.1 angegebenen Unterlagen vorgenommen:

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Seitens des LfULG stehen der Planung Bedenken aus Sicht der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge entgegen. Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn die Anforderungen und Hinweise unter Gliederungspunkt 2.3 beachtet werden.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen außerdem Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen der natürlichen Radioaktivität siehe Gliederungspunkt 3.

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Rainer Clausnitzer

Durchwahl
Telefon +49 351 2612-2110
Telefax +4935126122099

rainer.clausnitzer@
smekul.sachsen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
07.07.2022

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/204/25

Dresden, 31.08.2022

*Täglich für
ein gutes Leben.*

www.lfulg.sachsen.de

Hausanschrift:
Sächsisches Landesamt für
Umwelt, Landwirtschaft und
Geologie
Abteilung 2
August-Böckstiegel-Straße 3,
01326 Dresden

www.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Buslinie 63, 83 und Linie P Halte-
stelle Pillnitzer Platz

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze vor dem Haus August-
Böckstiegel-Straße 1



2022/118987

Wir empfehlen zudem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 4 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

Die Belange des Fluglärms sowie des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

2 Anlagensicherheit / Störfallvorsorge

2.1 Unterlagen

- [1] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der jeweils aktuellen Fassung
- [2] 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Störfall-Verordnung (12. BImSchV) in der jeweils aktuellen Fassung
- [3] EU-Richtlinie 2012/18/EG (Seveso-III-Richtlinie)
- [4] KAS-18, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG, 2. überarbeitete Fassung (Nov. 2010) (www.kas-bmu.de/publikationen/kas_pub.htm)
- [5] Arbeitshilfe „Berücksichtigung des neuen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben“ der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz vom 18.04.2018
- [6] Gutachten im Auftrag der KAS zu Festsetzungsmöglichkeiten für die Umsetzung von Abstandsempfehlungen (www.kas-bmu.de/publikationen/andere_pub.htm)

2.2 Prüfergebnis

Aus Sicht der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge stehen der Planung Bedenken entgegen. Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn die folgenden Anforderungen und Hinweise bei der weiteren Detailplanung beachtet werden.

2.3 Anforderungen und Hinweise

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 31 Gewerbegebiet „Hühndorfer Straße“ der Stadt Wilsdruff vom Juni 2022 sieht mehrere neue gewerbliche Bauflächen für die weitere Ansiedlung von Industrie (GI) und Gewerbe (GE) vor. Damit können sich auch Betriebe ansiedeln, die der Störfall-Verordnung [2] unterliegen (Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG). Zwischen Betriebsbereichen und benachbarten Schutzobjekten ist gemäß Art. 13 Seveso-III-Richtlinie [3] und § 50 BImSchG [1] ein angemessener Sicherheitsabstand zu wahren, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle i. S. d. Art. 3 Nr. 13 Seveso-III-Richtlinie hervorgerufen werden können, beiträgt.

Benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG [1] sind:

- Wohngebiete
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete,
- wichtige Verkehrswege

- Freizeitgebiete
- besonders wertvolle oder empfindliche Naturschutzgebiete.

Unmittelbar an das geplante Industriegebiet GFI. 1 grenzen im Süden Kleingartenanlagen. Auch grenzt die neu geplante Parkanlage ÖG1 unmittelbar an die Gewerbefläche GFI.3 und hat einen geringen Abstand zum Industriegebiet GFI.1.

Nach Punkt 2.2.2 der Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz [5] sind Parkanlagen als öffentlich genutzte Gebäude anzusehen, da es sich um Anlagen mit Publikumsverkehr handelt und somit sind diese als schutzbedürftige Nutzungen zu betrachten. Die rechtliche Bewertung, ob es sich bei den Kleingartenanlagen ebenfalls um eine schutzbedürftige Nutzung handelt, obliegt der zuständigen Bauplanungsbehörde.

Um potentielle Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollte bei der planerischen Feinsteuerung der betreffenden Industrie- und Gewerbegebiete ein ausreichender Sicherheitsabstand zwischen störfallrelevanter und schutzbedürftiger Nutzung eingehalten werden.

Für eventuelle Lösungsvorschläge verweisen wir dazu auf das Gutachten von Redeker/Sellner/Dahs [6].

Die Zulässigkeit einer konkreten Betriebsansiedlung ist darüber hinaus in dem eventuell durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG [1, 4] zu prüfen.

3 Natürliche Radioaktivität

3.1 Unterlagen

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist.
- [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 1 der dritten Verordnung zur Änderung der Strahlenschutzverordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4645) geändert worden ist.
- [4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

3.2 Prüfergebnis

Das Plangebiet befindet sich ...

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig [1] liegen uns auch kei-

- ne Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor, außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [4] und nach unseren Erkenntnissen in geologischen Einheiten, in der die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft sich zwischen unauffällig und auffällig bewegt. Dabei lassen sich jedoch keine Rückschlüsse auf konkrete Flurstücke ziehen, da die Radonkonzentration innerhalb der gleichen geologischen Einheit starken Schwankungen unterliegen kann. Es handelt sich bei dieser Einschätzung somit nur um eine Prognose für ein bestimmtes Gebiet, die als Entscheidungshilfe zu verstehen ist.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radon-schutz zu beachten.

3.3 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

3.4 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221
- Telefax: (0371) 46124-299
- E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de
- Internet: www.smul.sachsen.de/bful
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

4 Geologie

4.1 Unterlagen

- [1] Schreiben des Planungsbüros Bothe aus Dresden zu o. g. Vorhaben, Herr Bothe vom 07.07.2022, mit digitalen Unterlagen [2]
- [2] Stadt Wilsdruff: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 31 Gewerbegebiet „Hühndorfer Straße“ bestehend aus Planzeichnung und Begründung / Erläuterungen zur Grünordnung, aufgestellt durch Planungsbüro Bothe & Landschaftsarchitektur – Büro Grohmann – beide aus Dresden, Juni 2022
- [3] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG): Datenbanken, Geodatenarchiv, Regionalpläne, Planunterlagen Sächs. Oberbergamt und geologische Karten mit digitaler geologischer Karte GK 25 Blatt Wilsdruff Nr. 4947 M. 1 : 25.000

4.2 Prüfergebnis

Aus geologischer Sicht bestehen zum o. g. Vorhaben [2] keine Bedenken.

In der weiteren Planung und in Bezug auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung empfehlen wir nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen.

4.3 Hinweise

4.3.1 Allgemeine geologisch-hydrogeologische Situation im Plangebiet

In Auswertung unserer Archiv- und Kartenunterlagen [3] wird der Festgesteinsuntergrund im Plangebiet im Osten und Süden von vulkanischen Gesteinen der Unkersdorf-Formation aus dem Oberkarbon in Form von Dazit und Andesit, dem sog. Potschappel-Porphyrit gebildet. Das nordwestliche und nördliche Gebiet wird durch magmatisches

Tiefengestein aus der Zeit des Karbon bis Perm in Form von mittelkörnigem Monzonit, dem sog. Syenodiorit aufgebaut. Die Festgesteine liegen an ihrer Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Die Zersatz- und Verwitterungszone wird durch ca. 2 m mächtige Deckschichten aus eiszeitlichem Löss oder kalkfreiem Lösslehm überlagert. Das natürliche geologische Profil wird zuoberst durch eine Mutterbodendecke abgeschlossen. Im Bereich von Bebauung oder ehemaliger Geländeregulierung können lokale anthropogene Auffüllungen vorkommen, die die geologische Schichtenfolge überlagern oder ersetzen.

Hinsichtlich der hydrogeologischen Verhältnisse ist oberflächennahes Grundwasser des Zwischenabflusses innerhalb der Verwitterungs- bzw. Auflockerungszone der Festgesteine anzutreffen. Dieses unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. In Trockenperioden können auch ungesättigte Verhältnisse in dieser Einheit vorkommen.

Die unverwitterten magmatischen Gesteine stellen Kluftgrundwasserleiter dar. Hier ist Grundwasser entlang hydraulisch wirksamer Trennflächen wie Kluft- und Störungszonen anzutreffen.

4.3.2 Baugrunduntersuchungen

Für die Planung von Neubauten und Erschließungsbauwerken empfehlen wir der Bauherrschaft standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2. Für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren und zu Kennwerten notwendig. Die geplanten Neubaumaßnahmen sollten nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen.

4.3.3 Regelung Geologiedatengesetz (GeolDG)

Hinsichtlich der notwendigen Bohranzeige und Bohrergebnismitteilung weisen wir darauf hin, dass geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen nach GeolDG dem LfULG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen sind (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).

4.3.4 Übergabe von Ergebnisberichten

Wurden oder werden im Auftrag der Stadt Wilsdruff oder anderer öffentlicher Einrichtungen Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt, wie z. B. geologische Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc., bitten wir die planungsverantwortliche Stelle um Zusendung der Ergebnisse und verweisen auf § 15 des SächsKrWBodSchG.

4.3.5 Geologische Daten

Die geologischen Informationen zum Planungsraum sind aus den geologischen Kartenblättern [3] ersichtlich.

Auf den interaktiven Karten des LfULG zu geologischen Themen lassen sich die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse unter der Internetadresse <http://www.geologie.sachsen.de> einsehen.

4.3.6 Frostzonenkarte

Nach der Karte der Frosteinwirkungszonen der RStO12 (Bundesanstalt für Straßenwesen: digitale Karte der Frosteinwirkungszonen in Deutschland, M. 1 : 750.000 in Verbindung mit den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen, Ausgabe 2012) befindet sich die Planungsfläche innerhalb der Frosteinwirkungszone III.

4.3.7 Umgang mit Regenwasser

Aus hydrogeologischer Sicht wird die fachliche Einschätzung in [2], dass der geologische Untergrund für eine Versickerung von Regenwasser nicht geeignet sei, geteilt. Somit werden die geplanten Alternativlösungen als sinnvoll erachtet.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Rainer Clausnitzer
Sachbearbeiter Grundsatzangelegenheiten

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.